

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 Wi		24/044/01		25.03.2024
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	11.04.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	25.04.2024	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan "Zwischen Karl-, Kaiser-, Sankt-Wolfgang- und Bismarckstraße" - Aufstellungsbeschluss - Antrag der SPD Fraktion vom 24.04.2022 (GR-Drs 22/005/023) - Antrag der SPD Fraktion vom 20.01.2024 (GR-Drs 24/006/003)				
Bezugsdrucksache 02/035/02, 17/058/02, 18/042/02, 20/091/01, 22/119/01, 22/119/01.1, 22/005/023, 24/006/003				

Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Karl-, Kaiser-, Sankt-Wolfgang- und Bismarckstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen einzuleiten. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
2. Als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplan m.	Auswirkung	Erläuterung

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Das Areal „Zwischen Karl-, Kaiser-, Sankt-Wolfgang- und Bismarckstraße“ befindet sich in innerstädtischer Lage gegenüber vom Hauptbahnhof, in fußläufiger Entfernung zur Nahverkehrsachse Gartenstraße, zur Altstadt als Einkaufsinnenstadt und am Auftakt zur Oststadt, in der Nutzungen für Verwaltung, Dienstleistung, Schulen, Kindergärten, Gewerbe und auch Wohnen zu finden sind. Die Oststadt ist seit ihrer Gründungszeit insbesondere Standort von Ämtern und Behörden mit zentraler Funktion, hierunter das Landratsamt, das Polizeipräsidium, das Finanzamt und das Arbeitsamt. Die katholische Kirche Reutlingen hat mit der Sankt-Wolfgang-Kirche hier ihren Hauptsitz und liegt im unmittelbaren Gegenüber an der Sankt-Wolfgang-Straße. Ziel der Stadt Reutlingen ist es, das Quartier entlang der Bismarckstraße als Fläche für Verwaltungs- und Büronutzung oder auch für eine künftige Erweiterung des benachbarten Berufsschulzentrums und im Übrigen als gemischtes Gebiet zu sichern, um hiermit den Standort Reutlingen in seiner Zentralität als Standort für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Schulen sowie Einzelhandel und Gewerbe zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dies entspricht auch der Zielsetzung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie der Gewerbeflächenleitlinie der Stadt Reutlingen.

Begründung

1. Sachverhalt

Das Areal „Zwischen Karl-, Kaiser-, Sankt-Wolfgang- und Bismarckstraße“ befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage in Reutlingen.

Lagebedingt ist es prädestiniert für Nutzungen, die von der Nähe zum Hauptbahnhof und einer Vielzahl von Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und weiteren Mobilitätsangeboten aus dem Bereich des Radverkehrs profitieren. Berufspendler können den Standort mit allen zur Verfügung stehenden Verkehrsmitteln, insbesondere auch dem öffentlichen Nahverkehr, gut erreichen. Mit Umsetzung der Regional-Stadtbahn wird sich dies noch weiter verbessern.

In dem Areal zeichnen sich aktuell mehrere Projektentwicklungen ab. Dazu zählt auch der anstehende Umzug des Landratsamts in den Neubau an der Stuttgarter Straße. Hierin liegt eine Chance, die insbesondere im Blockinneren befindlichen untergenutzten Flächen neu zu ordnen und hiermit neue Baumöglichkeiten, Freiräume und Rückzugsorte (ruhige Gebiete) zu schaffen und hierbei Schutzmaßnahmen vor Extremwetterereignissen zu integrieren.

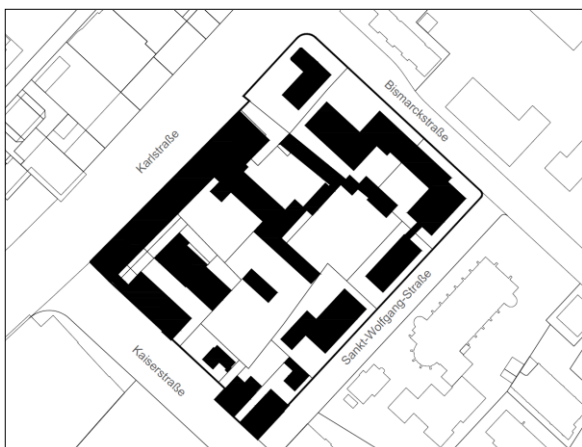
Die bisher vom Landkreis für die Kreisverwaltung genutzten Gebäude sind auf die Oststadt verteilt und werden mit Umzug in den Neubau an der Stuttgarter Straße größtenteils entmietet oder verkauft und am neuen Standort zusammengefasst.

Die Stadtverwaltung Reutlingen ist mit der Landkreisverwaltung hierzu im Austausch.

Im vorliegenden Areal sollen nach derzeitigem Stand die Liegenschaften des Landkreises der Veräußerung zugeführt werden. Mit dem Umzug des Landratsamts in den Neubau gilt es, geeignete und den Planungszielen der Stadt Reutlingen entsprechende Nachnutzungen zu finden und hierbei das Entwicklungspotential der Flächen zu erkennen und planungsrechtlich zu sichern.

2. Planungskonzeption und Planungsziele

Zum gesamten Quartier:



Kataster



Luftbild

Im Gegenüber zum Hauptbahnhof, in fußläufiger Nähe zur Nahverkehrsachse des Reutlinger Stadtbusnetzes sowie zur geplanten Regional-Stadtbahn sollen in dem Quartier vornehmlich Nutzungen ermöglicht werden, die geeignet sind, den Standort in Innenstadtlage als zentralen Standort für Arbeitsplätze und untergeordnet Wohnen zu entwickeln.

Der Blockrand des Quartiers ist durch Bauten der unmittelbaren Vor- und Nachkriegszeit geprägt. Zwei Gebäude sind in ihren Ursprüngen noch aus der Gründerzeit erhalten. Der Blockinnenbereich ist vornehmlich von Parkplätzen, Garagen und Nebenanlagen genutzt. In dem Areal findet sich vornehmlich eine Mischung aus Verwaltungs-, Büro- und Ladennutzungen. Wohnungen spielen in der Summe in dem Gesamtquartier eher eine untergeordnete Rolle; vornehmlich in den Obergeschossen entlang der Karl- und Kaiserstraße, sind diese vorzufinden.

Auch künftig sollen Wohnnutzungen im Gesamtquartier untergeordnet und in den obersten Geschossen insbesondere in den ruhigeren Straßen, wie in der Sankt-Wolfgang-Straße, angesiedelt werden.

Die Stadt Reutlingen ist Oberzentrum für die Region. Arbeitsplätze in innerstädtischen und infrastrukturell bestens erschlossenen Gebieten zu Schaffen und zu Erhalten ist wesentlich zur Erhaltung der zentralen Funktion.

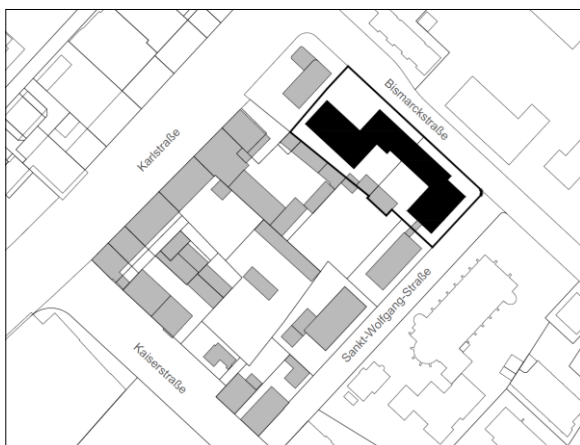
Entsprechend sollen die Vorgaben aus der Gewerbeflächenleitlinie der Stadt Reutlingen (GR-Drs 22/119/01 und 22/119/01.1) umgesetzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Mit der Präsenz von Beschäftigten in der Reutlinger Stadtmitte kann ein entscheidender Beitrag zur Stärkung der Innenstadt als Standort für Einzelhandel und auch Gastronomie des Oberzentrums Reutlingen geleistet werden. Dies gilt auch für die ganztägigen gastronomischen Angebote im Quartier selbst, wie bspw. den frequentierten Imbiss an der Kaiserstraße, sowie die gastronomischen Angebote entlang der Karlstraße.

Mit ihrer Historie als ehemaliger Standort einer Vielzahl von Textilfabriken mit ihren Fabrikationshallen, Fabrikantenvillen, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Arbeiterhäusern und Handwerksbetrieben eignet sich die Oststadt dafür, auf den Spuren der Leitlinien der Charta von Leipzig, als gemischtes Quartier weiter entwickelt zu werden.

Das bestehende Areal lässt sich gliedern in mehrere Teilbereiche und wird im Folgenden entsprechend beschrieben.

Zum Gebäudeensemble Bismarckstraße 14 und 16:



Kataster



Luftbild

Das Gebäudeensemble in der Bismarckstraße 14 und 16, das bisher durch das Sozialdezernat sowie Kreisjugendamt des Landkreises genutzt wird, soll auch künftig wieder einer Verwaltungsnutzung zugeführt werden.

Im Gegenüber zum Berufsschulzentrum eignet sich der Standort ggf. auch für zentrale Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der Daseinsvorsorge wie bspw. eine Erweiterungsfläche Schule.

Errichtet wurde das Gebäudeensemble, das für die Bismarckstraße im Kreuzungsbereich zur Karlstraße mit seinen Fassaden, den straßenbegleitenden Bäumen prägend ist, Ende der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts.

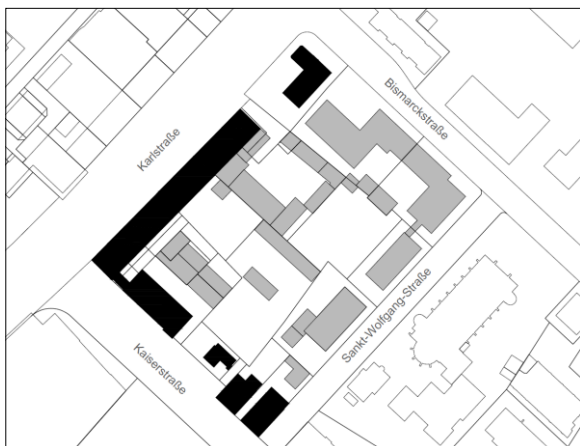
Der Gebäudeteil in Richtung Sankt-Wolfgang-Straße, Bismarckstraße 16, wurde für die Amtskörperschaft, später Kreisverband und heutiger Landkreis, errichtet. Es befindet sich hier noch das Kreisjugend- sowie das Kreisschulamt.

Der Gebäudeteil in Richtung Karlstraße wurde für das Arbeitsamt erbaut, das dort bis 1982 seinen Sitz hatte und dann innerhalb der Oststadt in einen größeren Neubau an der Albstraße umzog. Heute befindet sich hier noch das Kreissozialamt.

Das Gebäudeensemble ist ortsbildprägend. Die Prüfung, ob es sich zudem um ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt, muss in der Zuständigkeit des zuständigen Regierungspräsidiums als höhere Denkmalschutzbehörde erst noch in Abstimmung mit dem Eigentümer geprüft werden.

Bei Feststellung der Kulturdenkmaleigenschaft erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan. Andernfalls ist eine Festsetzung als erhaltenswertes Gebäudeensemble im Sinne von § 172 BauGB möglich.

Zur Bebauung an der Karl-/Kaiserstraße:



Kataster



Luftbild

Entlang der Karl- und Kaiserstraße befinden sich in den Erdgeschossen Ladennutzungen und in den Obergeschossen Büro- und Wohnnutzungen.

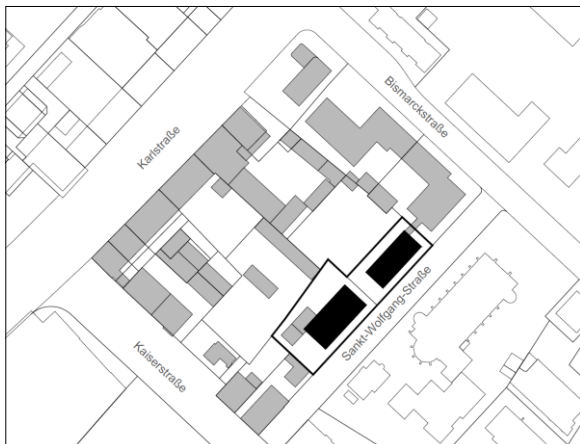
Insbesondere der obere Bereich der Kaiserstraße sowie die Karlstraße, als historischer Hauptweg nach Metzingen, mit heute noch übergeordneter Erschließungsfunktion, ist für eine erdgeschossige Einzelhandelsnutzung mit Läden geeignet und soll erhalten werden. Dies gilt auch für die Büronutzungen in den oberen Geschossen.

Für die in dem Bereich in den oberen Geschossen bestehenden Wohnnutzungen ist bei der Rahmenplanung zu untersuchen, wie es gelingen kann durch Freibereiche und Begrünung eine Aufwertung des Wohnumfelds zu erreichen (siehe auch unten zum Blockinnenbereich).

Die beiden Gebäude an der Ecke Kaiser-/Sankt-Wolfgang Straße sind, anders als die sich nordwestlich anschließende Bebauung, in ihren Ursprüngen aus der Gründerzeit erhalten und bereits im historischen Stadtplan von 1925 enthalten. Eine Erhaltung dieser beiden Gebäude ist wünschenswert, auch da sie städtebaulich durch das Hervorspringen in die

Kaiserstraße in der Art eines Tores die platzartige Aufweitung in Richtung Kaiserstraße einrahmen.

Zur Bebauung an der Sankt-Wolfgang-Straße:



Kataster



Luftbild

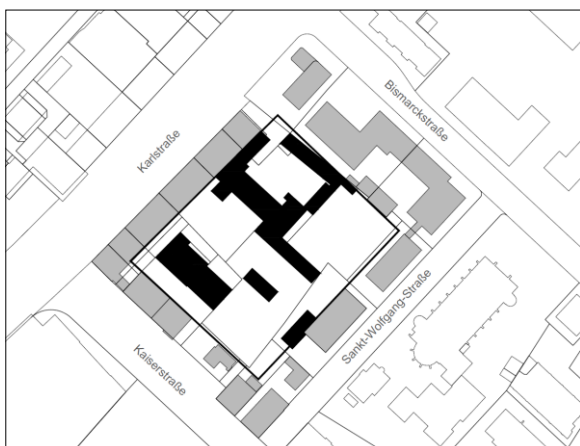
Das Gebäude Sankt-Wolfgang-Straße 15 wurde durch den Landkreis als Mehrfamilienhaus für Kreisbedienstete erbaut. Heute sind hier Dienststellen des Jugendamts unterbracht.

Das Gebäude Sankt-Wolfgang-Straße 13 wurde Anfang der 50er Jahre ursprünglich für das Staatliche Gesundheitsamt, heute Kreisgesundheitsamt, errichtet.

Mit Zentralisierung der Ämter im Neubau des Landratsamtes an der Stuttgarter Straße sollen auch diese beiden Gebäude sowie das rückwärtige Grundstück hinter dem Gebäude Sankt-Wolfgang-Straße 15, das aktuell noch als Parkplatz für die Landkreisbediensteten genutzt wird, veräußert werden.

Die Gebäudetypologie Sankt-Wolfgang-Straße 15 kann sich entsprechend der ursprünglichen Nutzung für eine Wohnnutzung eignen. Im Gegenüber zur Sankt-Wolfgang-Kirche und aufgrund des eher offenen Straßenzugs mit Gebäudevorzonen ohne Einfriedungen, wird für die Erdgeschossbereiche hier auch künftig eine Büro- oder Verwaltungsnutzung für sinnvoll erachtet.

Zum Blockinnenbereich:



Kataster



Luftbild

Der Blockinnenbereich ist in dem vorliegenden Quartier in außergewöhnlicher Tiefe fast vornehmlich von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen versiegelt, aber ansonsten unbebaut.

Das Grundstück hinter dem Gebäude St.-Wolfgang-Straße 15, das bisher durch den Landkreis als Parkplatz genutzt wird, ist für die Chance einer Neuordnung ein Schlüsselgrundstück.

Ziel ist es hier, die Machbarkeit für städtebaulich geordnete neue Baumöglichkeiten und gleichzeitig auch Freiräume und eine geordnete Parkierung zu prüfen. Maßnahmen für die Entsiegelung, Grün, das Regenwassermanagement, den Erhalt bestehender Grünstrukturen und den Schutz vor Überflutungen durch Starkregen sowie für eine zukunftsfähige Mobilität und die Gewährleistung der Erreichbarkeit für die Feuerwehr und Wegevernetzung im Quartier, sollen in die Planung einbezogen werden (vgl. GR-Drs 20/091/01).

Aufgrund der Lärmbelastung, die insbesondere von der nördlich angrenzenden Karlstraße ausgeht, soll die Schaffung eines Rückzugsorts für das Quartier (ruhiges Gebiet) im Blockinneren geprüft werden.

Ziel ist es, hier ein Stück Innenstadt mit allen dazu gehörenden Nutzungen, die es dazu braucht, wie Gastronomie, Nahversorgung, Büros und Wohnen weiterzubauen. Hierzu gehört auch, den Block an das sich verändernde Klima anzupassen und vorhandene Grün- und Baumstrukturen zu erhalten und auszubauen (vgl. GR-Drs 20/091/01; 17/058/02)

Erste Planungsüberlegungen sollen durch einen Rahmenplan ausgelotet werden, der dann Grundlage für Gespräche mit den Eigentümern sein kann.

3. Verfahren

Rahmenplanung:

Bedingt durch die Vielzahl an untergenutzten Grundstücken und die anstehenden Veränderungen auch im Bereich der Landkreisliegenschaften, ergeben sich große städtebauliche Potenziale für das Areal. Es besteht die einmalige Chance, das Areal einer ganzheitlich geplanten städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Ein Rahmenplan soll als Grundlage für die weitere Bebauungsplanung erarbeitet und mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt werden. Der Rahmenplan soll grundsätzliche Szenarien der baulichen Entwicklung aufzeigen und der nachhaltigen Innenstadtentwicklung gerecht werden. Eine Bebauung und Verdichtung untergenutzter Grundstücke ist im innerstädtischen Kontext erwünscht, gleichzeitig gilt es in stark versiegelten Bereichen die Anforderungen an die dringend notwendige Klimaanpassung zu berücksichtigen und Flächenwidmungen zu überdenken.

Der Rahmenplan soll dazu beitragen, perspektivische Abhängigkeiten zu vermeiden, die durch eine losgelöste Betrachtung von Einzelmaßnahmen entstehen könnten.

Bebauungsplanung:

Das Plangebiet „Zwischen Karl-, Kaiser-, Sankt-Wolfgang und Bismarckstraße“ (Anlage 1) umfasst die Flurstücke 671, 671/1, 671/2, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 672/6, 672/7, 672/8, 673/1, 673/2, 673/3, 674, 674/1, 674/2, 674/3, 674/4, 678/1, 678, 679, 700, 700/1, 701, 702 und 703 mit insgesamt ca. 13.700 m².

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist, im vorliegenden Areal entlang der Bismarckstraße eine Verwaltungs- und Büronutzung oder ggf. auch Schule und im übrigen Areal ein gemischtes Gebiet festzusetzen und eine Wohnnutzung nur untergeordnet

zuzulassen. Dies entspricht den Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen.

Es sollen Baumöglichkeiten und Freiräume geschaffen und hierbei auch die Parkierung neu geordnet werden. Mit den vorhandenen Baustrukturen soll ein sensibler und ressourcenschonender Umgang gefunden werden. Hierbei können die Empfehlungen des Gestaltungsleitbilds Oststadt (GR-Drs 18/042/02) herangezogen werden. Insbesondere in den bisher untergenutzten Bereichen sollen verträgliche und sich in die Umgebung einfügende Baumassen in Varianten geprüft und ausgelotet werden.

Mit Vorliegen der Rahmenplanung sollen die genannten Ziele überprüft und ggf. angepasst werden.

Dazu ist es erforderlich, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Nach geltendem Baurecht, Baulinienplan, in Verbindung mit Ortsbausatzung Baustaffel 2, gemischtes Gebiet sowie § 34 BauGB, wäre eine nicht nur untergeordnete Umnutzung zu Wohnungen zulässig. Daher ist in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens stehen dem Gemeinderat die Instrumente des Baugesetzbuches zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung (Veränderungssperre, etc.) zur Verfügung.

Aufgrund der begrenzten Laufzeit der Veränderungssperre wird hiervon erst Gebrauch gemacht, wenn es im weiteren Verfahren erforderlich werden sollte. Die Stadt Reutlingen kann damit, wenn Baugesuche nicht den Zielen der Bebauungsplanung entsprechen, diese um 2, maximal 4 Jahre, zurückstellen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Mit Erarbeitung der Rahmenplanung sollen privatrechtliche Lösungen für die Grundstücksneuordnung zur Schaffung von Baumöglichkeiten gefunden werden. Je nach Bedarf kann die Grundstücksneuordnung dann im weiteren Bebauungsplanverfahren noch über ein Umlegungsverfahren unterstützt werden.

Die Umsetzung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan können zu gegebener Zeit je nach Erforderlichkeit noch in einem städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern geregelt werden.

gez.
Stefan Dvorak

Anlage

1. Planverkleinerung vom 07.03.2024